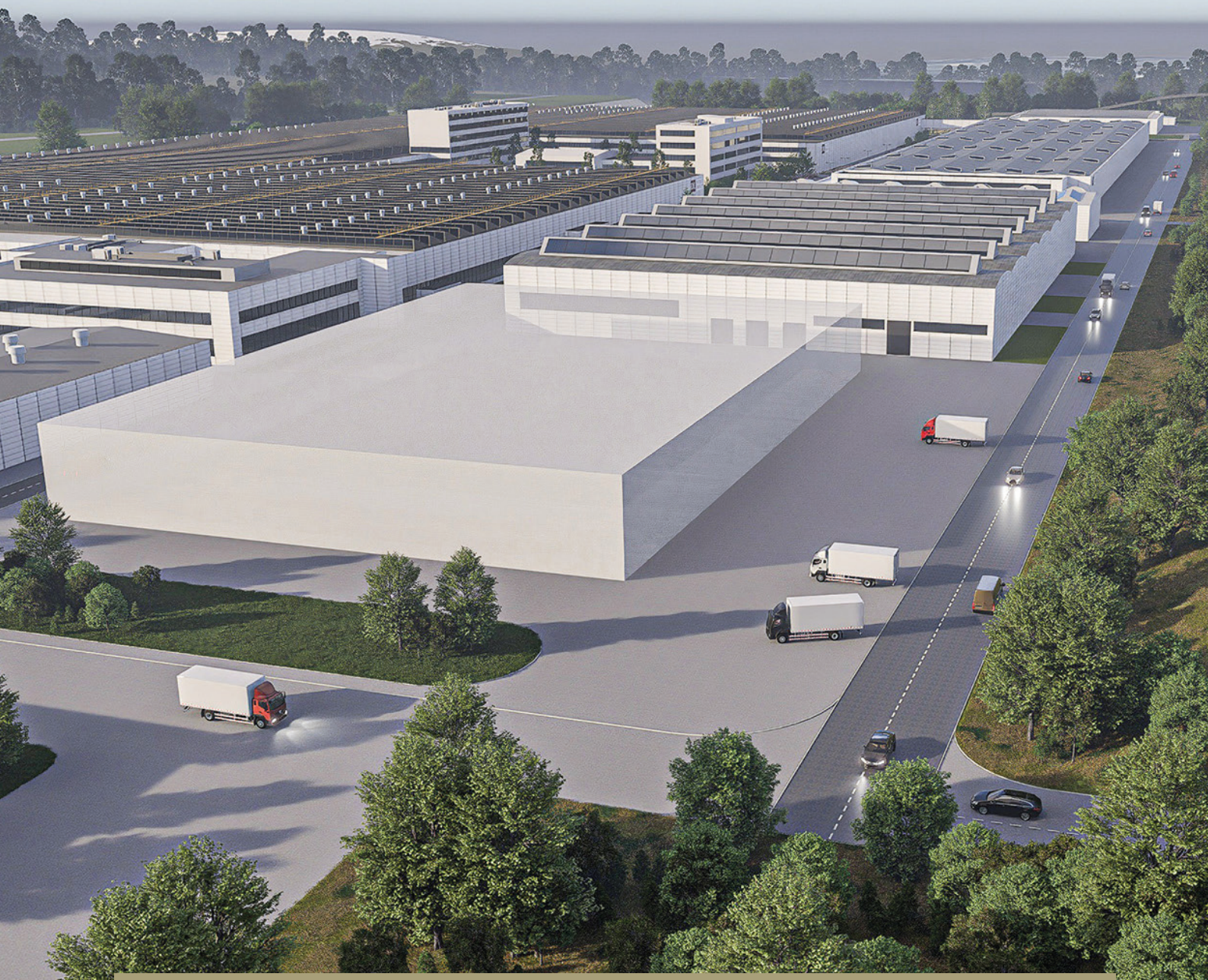




RAPORT RYNKOWY

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

I KWARTAŁ 2025



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

I kwartał 2025

W I kwartale 2025 roku rynek magazynowy w Polsce w dalszym ciągu utrzymał swoją dynamikę, pozostając jednym z najatrakcyjniejszych sektorów inwestycyjnych w Europie. Przejawia się ona między innymi stabilnym popytem, napędzanym głównie przez branżę e-commerce czy sektor produkcyjny. Polska utrzymuje swoją pozycję jako jeden z kluczowych hubów magazynowo-przemysłowych w regionie. W I kwartale 2025 roku dostarczono około 700 tys. m kw. nowej przestrzeni w województwie dolnośląskim oraz prawie 120 tys. m kw. w województwie śląskim.

Wskaźnik pustostanów nieznacznie wzrósł w odniesieniu do analogicznego okresu w roku 2024 a w stosunku do poprzedniego kwartału nastąpił wzrost o 1 punkt procentowy.

W dalszym ciągu jednak strategiczne położenie, a także znakomita infrastruktura przyciąga inwestorów z całej Europy i świata.



ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNÓW

35,3 mln m²



PODAŻ

0,7 mln m²



ŚREDNI
WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

8,5%



POWIERZCHNIA W BUDOWIE

1,37 mln m²



POPYT

1,1 mln m²



STOPA
BEZROBOCIA

5,3%

(Źródło: GUS)

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE **PODAŻ W I KWARTALE 2025**

W I kwartale 2025 roku całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce przekroczyła 35 mln mkw., a największe zasoby koncentrują się w województwach mazowieckim, śląskim i łódzkim. W I kwartale 2025 roku na rynek trafiło około 700 tys. m kw. nowej powierzchni, przy czym największy udział w nowych realizacjach miały województwa dolnośląskie i śląskie.

Region Śląska utrzymuje się wśród liderów pod względem aktywności deweloperskiej. Region ten nadal przechodzi transformację gospodarczą dzięki strategicznemu położeniu oraz rozwiniętej infrastrukturze. Nie bez znaczenia jest też dostęp do wykwalifikowanej kadry pracowniczej. To sprawia, że wciąż wybierany jest jako

potencjalna lokalizacja dla nowoczesnych centrów logistycznych i przemysłowych.

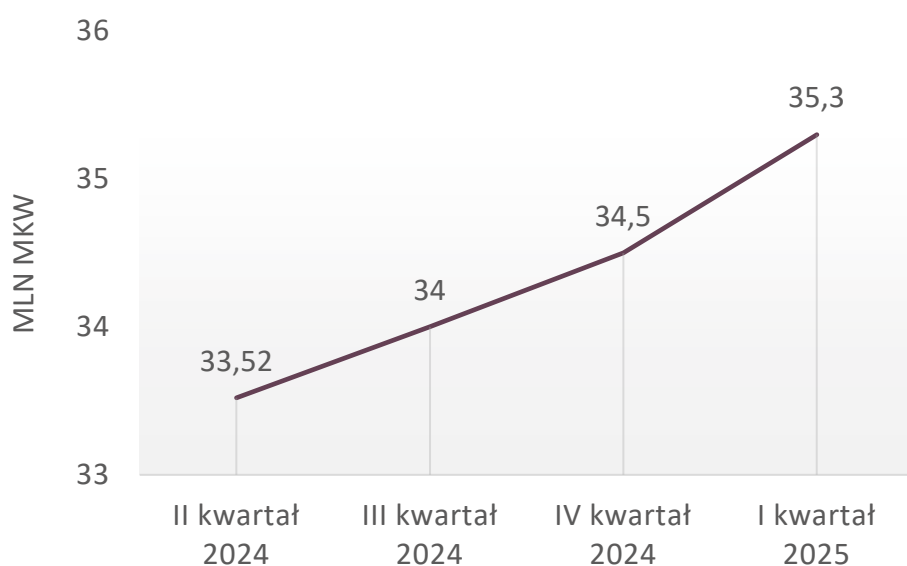
W dalszym ciągu zauważalny jest wzrost inwestycji w technologie automatyzacji procesów, takich jak roboty mobilne czy inteligentne systemy zarządzania magazynem. Automatyzacja staje się kluczowym narzędziem zwiększającym efektywność operacyjną i skracającym czas realizacji zamówień, co wpływa bezpośrednio na konkurencyjność firm. DL Invest Group jako niezaprzeczalny lider na rynku śląskim wśród deweloperów, z portfelem ponad 4 mld PLN aktywów, kładzie nacisk na zrównoważony rozwój, implementując rozwiązania proekologiczne, takie jak instalacje fotowoltaiczne, systemy odzysku wody czy certyfikacje środowiskowe (BREEAM, LEED).



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

PODAŻ W I KWARTALE 2025

ISTNIEJĄCA CAŁKOWITA POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W POLSCE



(Źródło: Raporty rynkowe DL Invest Group)

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

POPYT W I KWARTALE 2025

W I kwartale 2025 roku popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowo-przemysłowe w Polsce wyniósł 1,1 mln m kw. To potwierdza stabilność sektora i utrzymujące się zainteresowanie ze strony e-commerce, produkcji i logistyki.

Największą aktywność najemców odnotowano w województwach:

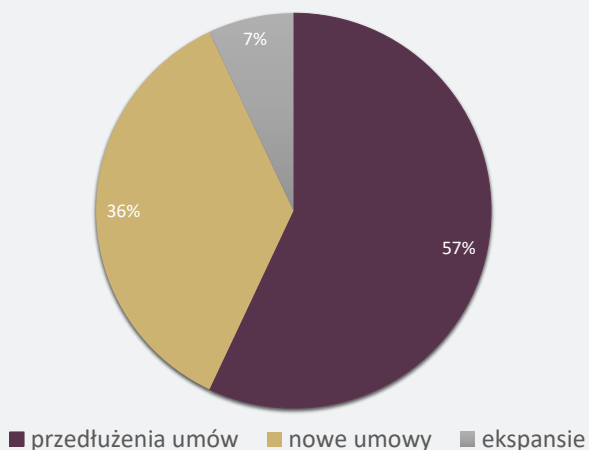
- Mazowieckim – 370 tys. m kw,
- Śląskim – 280 tys. m kw.,
- Łódzkim – 250 tys. m kw..

Województwo śląskie to region, gdzie w dalszym ciągu aktywnie rozwija się DL Invest Group, oferując elastyczne formaty takie jak BTS, SBU, własne grunty inwestycyjne i kompleksową obsługę najemców. Realizowane jest to w ramach autorskiego modelu biznesowego, który łączy funkcje właściciela, inwestora, projektanta i generalnego

wykonawcy. Dzięki temu może sprawnie reagować na potrzeby rynku i zapewnić długoterminową stabilność operacyjną.

Renegocjacje stanowiły 57% całkowitego wolumenu transakcji, co sugeruje stabilność i lojalność wobec sprawdzonych lokalizacji. Nowe umowy (36%) i ekspansje (7%) pokazują, że mimo wyzwań gospodarczych, rynek nadal rozwija się w oparciu o projekty „szyte na miarę”.

Struktura popytu I kwartał 2025 rok



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

PUSTOSTANY W I KWARTALE 2025

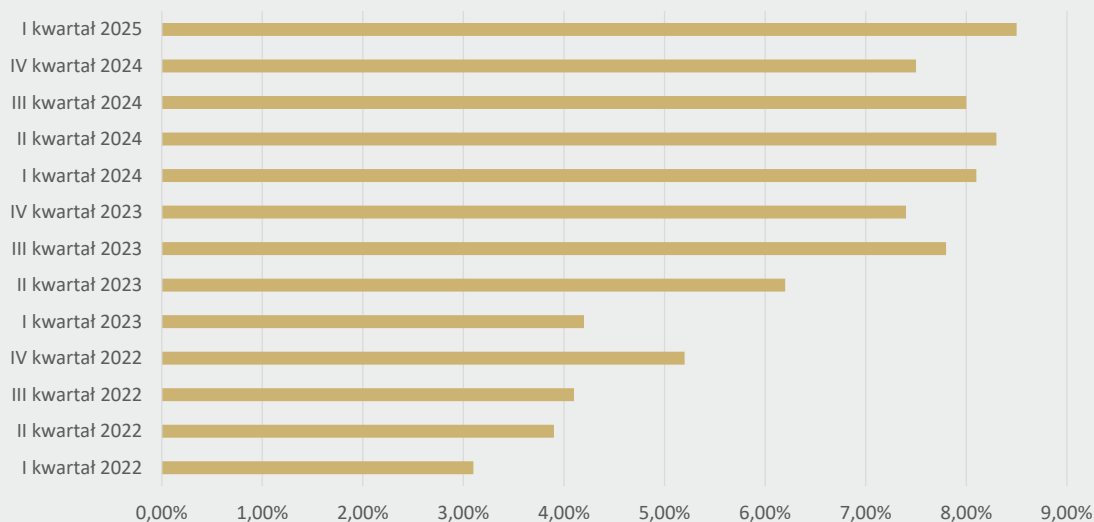
Na koniec I kwartału 2025 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 8,5 %, co oznacza wzrost o 1 pkt. proc. w porównaniu z IV kwartałem 2024, i tym samym wzrost o 0,3 pkt. proc. względem analogicznego okresu w 2024 roku. Dane te wskazują na dalszą absorpcję dostępnej powierzchni magazynowej przy delikatnym wzroście nadwyżki podaży nad popytem.

Największa dostępność niewynajętej powierzchni występuje w województwach :

- Lubuskie – 22,9 % – najwyższy poziom pustostanów w kraju, wynikający z dużej nowej podaży oraz mniejszego popytu na powierzchnie w tym regionie.
- Świętokrzyskie – 17,2 % – ograniczona aktywność najemców przy stosunkowo wysokiej dostępności obiektów wpływa na utrzymanie wysokiego wskaźnika pustostanów.

- Dolnośląskie – 11,6 % – nadwyżka podaży względem popytu, wynikająca m.in. z większej liczby nowo oddanych inwestycji oraz specyfiki lokalnego rynku logistycznego.
- Z kolei w kilku województwach odnotowano na niższą dostępność wolnych powierzchni, co świadczy o wysokim poziomie absorpcji:
- Podlaskie – 0,0 % – całkowity brak pustostanów wskazuje na duże zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe w tym regionie i ograniczoną nową podaż.
- Warmińsko-Mazurskie – 0,0 % – stabilne zainteresowanie najemców w połączeniu z relatywnie niską dostępnością nowych inwestycji pozwoliło utrzymać niski poziom pustostanów.
- Opolskie – 2,4 % – wysoka absorpcja powierzchni oraz ograniczona nowa podaż sprzyjały utrzymaniu niskiego wskaźnika pustostanów.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW





RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

STAWKI CZYNSZU W I KWARTALE 2025

Pod koniec I kwartału 2025 roku w większości lokalizacji obserwowano stabilizację średnich bazowych stawek czynszów, co świadczy o zrównoważeniu rynku nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza w segmencie magazynowym. W kontekście inwestycji typu big-box, które obejmują duże powierzchnie magazynowe, oczekiwania właścicieli oscylowały w przedziale od 3,7 do 5,6 EUR za metr kwadratowy miesięcznie. Tego typu inwestycje są kluczowe dla obsługi logistyki i dystrybucji, a szerokie rozpiętości cenowe wynikają zarówno z lokalizacji, jak i specyfiki danego projektu.

Najkorzystniejsze stawki czynszów, poniżej 4,2 EUR za metr kwadratowy miesięcznie, są dostępne w kilku wybranych lokalizacjach, w tym w Białymstoku oraz w Polsce Centralnej. Niskie stawki w tych rejonach mogą być także związane z większą podażą nowoczesnych powierzchni magazynowych oraz rywalizacją o najemców, co sprzyja korzystniejszym warunkom umów najmu.

Z kolei najwyższe stawki czynszów bazowych, przekraczające 5,0-6,0 EUR za metr kwadratowy miesięcznie, dotyczą projektów zlokalizowanych w największych miastach, takich jak Warszawa I oraz Kraków.

Region	Czynsz bazowy	Region	Czynsz bazowy
Dolny Śląsk	4,2-4,7 euro/m2	Opole	4,2-4,9 euro/m2
Bydgoszcz-Toruń	4,2-4,7 euro/m2	Rzeszów	5,0-6,4 euro/m2
Polska Centralna	3,8-4,9 euro/m2	Białystok	4,1-4,2 euro/m2
Lublin	4,4-4,7 euro/m2	Trójmiasto	4,7-5,7 euro/m2
Lubuskie	4,1-4,6 euro/m2	Górny Śląsk	4,0-6,2 euro/m2
Kraków	4,7-6,0 euro/m2	Kielce	4,1-4,3 euro/m2
Warszawa I	5,2-6,2 euro/m2	Poznań	4,4-4,7 euro/m2
Warszawa II	3,7-5,1 euro/m2	Szczecin	4,2-4,7 euro/m2

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

TRENDY NA RYNKU MAGAZYNOWYM W 2025 ROKU

Automatyzacja i robotyka — coraz więcej magazynów korzysta z zaawansowanych systemów automatyzacji i robotów, co pozwala przyspieszyć procesy kompletacji i zwiększyć efektywność.

Zielona logistyka — rosnące znaczenie ekologii wpływa na inwestycje w magazyny z certyfikatami ekologicznymi (BREEAM, LEED) oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii.

Magazyny miejskie (SBU) — rozwijają się magazyny zlokalizowane blisko centrów miast, aby sprostać rosnącemu popytowi na szybkie dostawy ostatniej mili.

E-commerce jako motor rynku — handel internetowy napędza popyt na powierzchnie magazynowe, zwłaszcza w sektorze tzw. fulfillment center.

Elastyczne umowy najmu — coraz więcej najemców poszukuje elastycznych rozwiązań, które pozwalają szybko reagować na zmieniające się potrzeby biznesowe.



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

PROGNOZA NA 2025 ROK

Zgodnie z przewidywaniami w 2025 roku popyt na powierzchnie magazynowe w Polsce pozostaje stabilny, choć deweloperzy są ostrożniejsi w rozpoczynaniu nowych inwestycji.

Równocześnie rosnące koszty budowy i presja na zrównoważony rozwój będą sprzyjać wzrostowi czynszów, szczególnie w nowoczesnych magazynach spełniających standardy ESG, takie jak BREEAM czy LEED. To właśnie w tym segmencie coraz wyraźniej zaznacza swoją obecność DL Invest Group, rozwijając portfel ekologicznych inwestycji i odpowiadając na potrzeby najemców szukających trwałych, jakościowych rozwiązań.

Rynek zmierza też w kierunku automatyzacji – firmy intensyfikują inwestycje w inteligentne systemy zarządzania, robotyzację oraz optymalizację kosztów. Magazyny projektowane z myślą o przyszłości – takie jak oferowane przez DL Invest Group, powstające w modelu BTS czy SBU – zyskują na znaczeniu w strategiach firm, które oczekują efektywności i elastyczności.

Transformacja energetyczna pozostaje jednym z głównych wyzwań. W kontekście rosnącego zapotrzebowania na zieloną energię i rozwiązań obniżających ślad węglowy, przewagę uzyskują ci deweloperzy, którzy potrafią inwestować długofalowo. DL Invest Group, jako inwestor działający na własnych gruntach, z silnym zapleczem projektowym i wykonawczym, jest przygotowany do prowadzenia zrównoważonego rozwoju w sposób konsekwentny i skalowalny. DL Invest Group wyznacza standardy w zakresie zrównoważonego rozwoju i inteligentnych rozwiązań logistycznych w Polsce.





british polish
chamber of commerce



DL INVEST GROUP

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
tel.: +48 32 253 00 95

WWW.DLINVEST.PL
biuro@dlinvest.pl

Kamil Laskowski

Leasing Manager
tel.: +48 531 777 259
e-mail: kamil.laskowski@dlinvest.pl

Dariusz Skłodowski

Leasing Manager
tel.: +48 531 832 682
e-mail: dariusz.sklodowski@dlinvest.pl